

Письмове опитування в ОСББ: універсальний інструмент для прийняття спільних рішень

Зміни, які було внесено до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» 2015 року, подарували об'єднанням чимало корисних нововведень. Одне з них - письмове опитування співвласників, які не голосували на установчих чи загальних зборах. Власне, на той час це було вже не нововведенням, а унормуванням і впорядкуванням існуючої практики, що значно полегшило роботу існуючих ОСББ і створення нових.

Але час минає, і в спільноту ОСББ приходять нові люди: створюються нові об'єднання, обираються нові правління. І, на жаль, не всі читають закон про ОСББ. Багато хто для себе помилково ототожнює ОСББ із господарським товариством, про яке, як він вважає, він «усе знає і так».

І дехто береться проводити установчі чи загальні збори - не читаючи закону. За своїм уявленням, почерпнутим звідки завгодно, лише не з закону. А потім дивується та обурюється, що вийшло не так, як він сподівався. Або ніяк не вийшло.

Адже, не читаючи закону, такі співвласники, ініціативні групи та правління, вважають, що їм конче треба зібрати «кворум», і на ньому прийняти рішення «підняттям рук». І бідкаються, що «людей важко зібрати», і що «збори не відбулися», або що «підняття рук» хтось оскаржує. І що «треба міняти закон». Який вони так і не читали. А якби читали - то знали би, що поняття «кворуму» для загальних і установчих зборів ОСББ з 2015 року не існує, і збирати на збори «всіх-всіх-всіх» не лише не обов'язково, а й контрпродуктивно. Тому що - є **письмове опитування!**

Тож сьогодні хочемо ще раз поговорити про письмове опитування і порадити, як за його допомогою без надмірних зусиль приймати спільні рішення в ОСББ.

Насамперед, нагадаємо кілька базових положень законодавства щодо прийняття рішень установчими та загальними зборами ОСББ.

Перше. Рішення приймаються більшістю голосів **усіх** співвласників багатоквартирного будинку, а не лише тих, хто прийшов на збори.

Друге, яке впливає з першого. Не має значення, скільки співвласників прийшло на збори - має значення лише те, скільки **голосів** було віддано за те чи інше рішення. І тому закон не встановлює вимог щодо «кворуму» на установчих і загальних зборах, і взагалі не оперує поняттям кворуму.

Третє, яке впливає з першого і другого. Свій голос за те чи інше рішення співвласник може віддати не лише на зборах, але й під час письмового опитування. Адже спільне рішення співвласників - це насамперед **домовленість** між ними, а не «папірець». Для закону важливо, що більшість співвласників досягла згоди. Все інше - лише питання юридичного оформлення, фіксації цієї згоди. І найпростіший спосіб зафіксувати згоду співвласника - це отримати його підпис у листку **письмового опитування**.

Отже, тепер - за порядком.

1) Сформулюйте рішення, яке повинні прийняти збори. Дослівно, як воно повинно буде звучати в протоколі.

2) Обговоріть проект рішення з рештою співвласників, переконайтеся, що маєте одностайність, і що більшість співвласників готова вас підтримати. Інакше - який сенс у подальших кроках зі скликання установчих чи загальних зборів? Подальші **процедури скликання зборів і письмового опитування слугують лише для оформлення рішень співвласників, а не для формування цих рішень!** Використовуйте для інформування, переконання і обговорення всі інструменти, що є у вашому розпорядженні - і дошки оголошень, і соціальні мережі, і відеоконференції, і живе спілкування.

3) Лише будучи впевненими в підтримці співвласників, що мають достатню кількість голосів для прийняття рішення, - ініціюйте скликання зборів. Нагадаємо: це може бути правління (в уже створеному ОСББ) або ініціативна група з числа щонайменше трьох співвласників (якщо йдеться про установчі збори, або якщо правління в існуючому ОСББ не бажає скликати загальних зборів). Наголосимо: немає сенсу бідкатися на «бездіяльність правління». Можете краще і відчуваєте підтримку співвласників - ініціюйте загальні збори з обрання нового складу правління і зробіть краще!

4) Офіційно повідомте про скликання зборів усім співвласникам: де, коли, о котрій годині і з яким порядком денним вони відбудуться. Приклад повідомлення можна знайти [тут](#). Повідомлення можна роздати «в руки» під розписку або направити рекомендованими листами за адресою знаходження квартири чи нежитлового приміщення. Докладніші рекомендації з повідомлення про збори ми давали на наших вебінарах, з відеозаписами яких можна ознайомитися [тут](#) і [тут](#).

5) Підготуйте співвласників, що готові підтримати запропоновані рішення, до зборів: ще раз зв'яжіться з ними, з'ясуйте, чи зможуть вони взяти участь у зборах та письмовому опитуванні особисто. Тим, хто не зможе, запропонуйте направити свого представника за довіреністю. Яка, до речі, може бути складена просто в письмовій формі, без нотаріального посвідчення (зі зразком довіреності та докладним поясненням можна ознайомитися [тут](#)).

6) Підготуйте «листки голосування» для загальних зборів. Це необхідно, адже Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачає, що рішення з питань порядку денного оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування («за» чи «проти»). Найкращий спосіб зафіксувати такий результат голосування безпосередньо на зборах - це «листок голосування».

7) Проведіть власне збори. Не переймайтеся кількістю людей, які прийшли. Дві людини - це вже збори. Якщо ви заздалегідь сформуливали резолюції, за які мають проголосувати співвласники, проговорили і погодили зміст рішень - то збори повинні тривати кілька хвилин. Цього часу достатньо, щоб підписати «листки голосування». Якщо ж установчі чи загальні збори перетворюються на обговорення та дискусію - ви пропустили попередні кроки і погано підготувалися до зборів. Досвід вчить, що збори-«говорильня» рідко завершуються прийняттям рішень по суті. Ще і ще раз наголошуємо: проведення установчих і загальних зборів має слугувати для юридичного оформлення уже погоджених рішень, а не для формування і погодження цих рішень.

Все? Ні, не все! Рідко коли на збори приходить кількість співвласників, достатня для прийняття рішення. Не слід через це перейматися і тим паче не треба намагатися «загнати» на збори побільше співвласників. Натомість слід дозбирати підписи співвласників під час письмового опитування - в умовах, зручних і для співвласників, і для правління чи ініціативної групи.

8) Проведіть письмове опитування співвласників, які не голосували на зборах. Закон відводить на нього 15 днів після дати зборів. Спрощено, суть письмового опитування - отримати підписи співвласників за запропоновані рішення у [листках письмового опитування](#).

Як це зробити на практиці так, щоб не витратити надмірних зусиль?

1. Пам'ятайте, що письмове опитування - колективна робота. В уже існуючому ОСББ його взагалі повинна проводити комісія, створена правлінням. Розподіліть обов'язки між членами ініціативної групи чи комісії: поділіть між собою під'їзди, секції, поверхи.
2. Сконцентруйтеся насамперед на тих співвласниках, з ким був встановлений добрий контакт ще на етапі обговорення проектів рішень і підготовки до зборів. Насамперед зв'яжіться з ними і домовтеся, де, коли і як їм буде зручно зустрітися для підписання листка письмового опитування. «Проблемних» співвласників залишіть насамкінець, щоб не марнувати дорогий час.

3. Не обов'язково «обходити квартири». Можна також визначити час і місце, коли і куди можуть звертатися самі співвласники для підписання листків письмового опитування. Скажімо, щовечора в кімнаті правління можуть «чергувати» 2-3 члени комісії, щоби бажуючі співвласники могли після роботи зайти і підписати листки письмового опитування.
4. Тим, хто не в місті, - нагадайте про можливість скористатися представником. Домовтеся, як довіреність буде передана в місто, попросіть контактні дані представника, і надалі тримайте з ним зв'язок.
5. Ще один спосіб виявити свою волю співвласникам, які не перебувають у місті, - це просто надіслати заповнений і підписаний листок письмового опитування ініціативній групі чи правлінню. Виділіть когось із членів ініціативної групи чи комісії для роботи з такими співвласниками. Нехай він надсилає їм на електронну пошту чи в месенджери бланки листків опитування. Співвласникам, у свою чергу, слід заповнити, підписати листок опитування, і надіслати його оригінал поштою.
6. Для «просунутих» співвласників, які мають електронні цифрові підписи та вміють ними користуватися, доступний варіант складання листка письмового опитування як електронного документа, з подальшим надсиланням ініціативній групі чи комісії з проведення опитування. Для роботи з такими співвласниками також доцільно закріпити когось із ініціативної групи чи комісії - того, хто добре розбирається в комп'ютерній техніці і роботі з електронними цифровими підписами. Важливо: співвласник повинен ставити свій підпис саме як фізична особа (а не ФОП, керівник юридичної особи тощо).

Як бачите, письмове опитування - це зручний інструмент прийняття спільних рішень в ОСББ. Воно не лише забезпечує ефективну фіксацію результатів волевиявлення кожного співвласника, але й звільняє співвласників від необхідності збиратися всім в одному місці в один час (що актуально в умовах пандемії COVID та воєнного часу) та дозволяє подати свій голос «дистанційно» - надіславши листок опитування поштою або склавши його як електронний документ.

Отже, зібрати підписи не так складно - якщо, звісно, співвласники підтримують запропоновані рішення. Слід лише пам'ятати, що головне завдання - це сформулювати, обговорити і погодити рішення зі співвласниками. Якщо це завдання виконане, то юридичне оформлення є лише «справою техніки».